

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION 1



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 30 juin 2021
Déclaration de Projet n°1 approuvée le 21 septembre 2022
Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 octobre 2023

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP se superposent avec le règlement et peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.

Elle permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation pour garantir une harmonie dans son développement.

SITUATION DES OAP

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE

DEVELOPPER ET STRUCTURER LA ZAE TECH ULRICH

CRÉER UN EHPAD SUR LE SECTEUR DE NOGAREDE

DEVELOPPER LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

SECTEUR PORTE DU
VALLESPIR

Partie Est

Partie
Ouest

SECTEUR DE LA ZAE
TECH ULRICH

SECTEUR DE LA
GARE

SECTEUR RUE
LUDOVIC MASSÉ

SECTEUR
DE NOGAREDE

SECTEUR
DE LA CRECHE

OAP
MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX
TRAME VERTE ET BLEUE
A L'ECHELLE DE LA VILLE

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

- *Secteur Porte du Vallespir*
- *Secteur Rue Ludovic Massé*
- *Secteur de La Crèche*

SECTEUR PORTE DU VALLESPIR

Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 1,2 hectares classés en zones à urbaniser (AU) au PLU, en continuité d'urbanisation du secteur La Porte du Vallespir.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Le secteur se situe en bordure Ouest du périmètre d'étude du PAEN défini sur le secteur du Palau.

Le secteur est accessible par le chemin de Vivès depuis la route de Llauro, par le passage sous la voie ferrée permettant l'accès vers la ville.
Il est également desservi depuis le giratoire de la RD115 en entrée de ville via le chemin de Sainte Marguerite qui longe l'ancienne voie ferrée.
Il est situé à proximité de la voie verte.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « Le Palau » vise à :

- assurer le développement de la commune,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS



Vue aérienne du secteur



Vue depuis le Chemin de Sainte Marguerite



Vue depuis le Chemin de Vivès



Rond point d'accès sur la RD 115

Parti d'aménagement

Habitat

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opérations d'aménagement d'ensemble en continuité des parties actuellement urbanisées de la Porte du Vallespir.

Il s'agit de rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...) et créer une continuité urbaine le long du chemin de Sainte Marguerite, avec une cohérence architecturale des constructions.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies.

Les voies internes et les cheminements doux devront être traités de façon paysagère en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Des connections douces seront aménagées au sein du secteur et il conviendra d'assurer l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols. Le projet devra prévoir des respirations vertes.

Le projet devra traiter de façon paysagère les limites d'urbanisation en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité. Il s'agit surtout des franges Nord et Est du secteur en bordure du périmètre d'étude du PAEN.

Les accès directs des constructions sur le Chemin de Sainte Marguerite et le Chemin de Vivès sont interdits.

Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et l'orientation vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive. Globalement, le projet devra prendre en compte les principes d'aménagements durables,

Les bassins de rétention dimensionnés selon les besoins du secteur devront être aménagés, paysagers et accessibles. Ils feront partie intégrante du projet d'aménagement et proposeront des fonctions complémentaires, Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Sur le secteur 1AUh1 correspondant au secteur de la « Porte du Vallespir », 20% de Logements locatifs sociaux devront être réalisés, ainsi qu'une part de logements réalisés en accession aidée.



Légende

- Périmètre potentiel de l'OAP
- Axes principaux de desserte
- Axes secondaires de desserte
- Ancienne voie ferrée
- Voie verte
- Périmètre d'étude du PAEN
- Urbanisation principale existante

- Secteur d'habitat (individuel et collectif)
- Voie de desserte à recalibrer
- Accès potentiels
- Sécurisation des modes doux de déplacements
- Aménagement futur de la voie verte via le pont de l'ancienne voie ferrée franchissant le Tech
- Traitement paysager le long du Chemin de Sainte Marguerite
- Traitement paysager en accompagnement du Chemin de Sainte Marguerite
- Traitement des franges urbaines

ILLUSTRATIONS CONCERNANT LE TRAITEMENT DES FINS D'URBANISATION

En limite d'espaces cultivés

Marquer la limite d'urbanisation en conservant les vues vers le grand paysage.

Réalisation possible d'un cheminement en limite permettant aussi de marquer la fin d'urbanisation, traiter paysagèrement les clôtures et mettre en valeur l'importance de la qualité des espaces naturels et agricoles.

En limite de boisement

Intégrer les constructions en confortant les boisements pour fondre l'interface entre espace urbain et espace naturel. Des boisements en fond de parcelle permettent de renforcer cette interface.

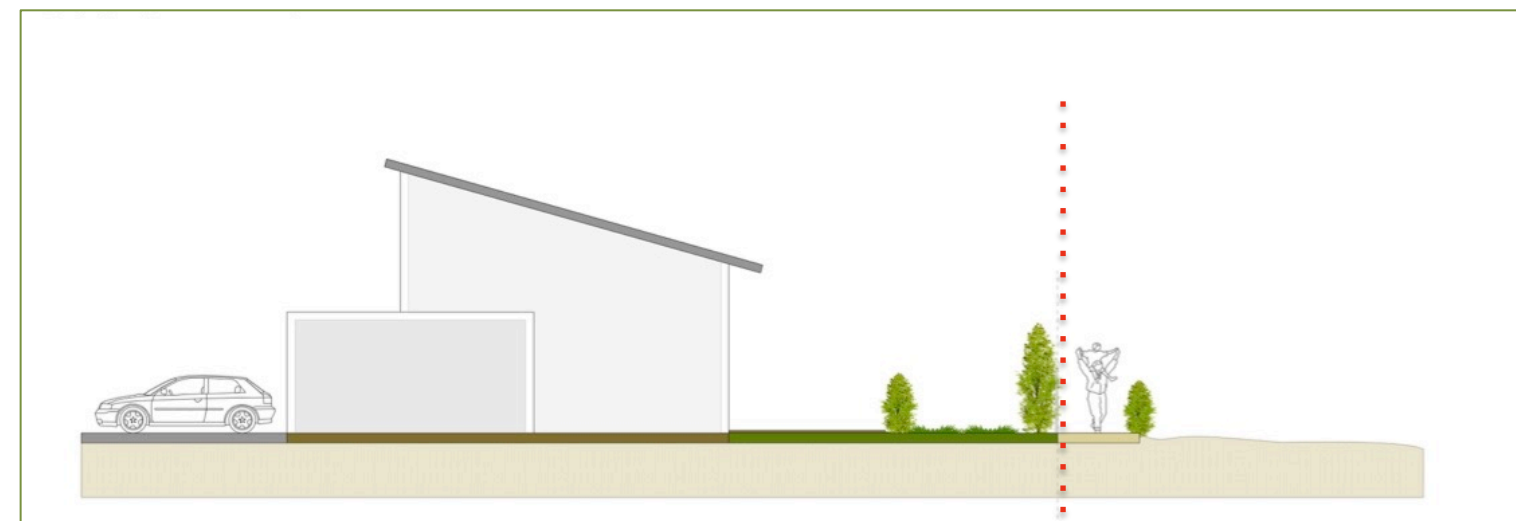
Préconisation : clôture transparente, pas de murs, végétalisation en accompagnement des clôtures.

En limite d'urbanisation

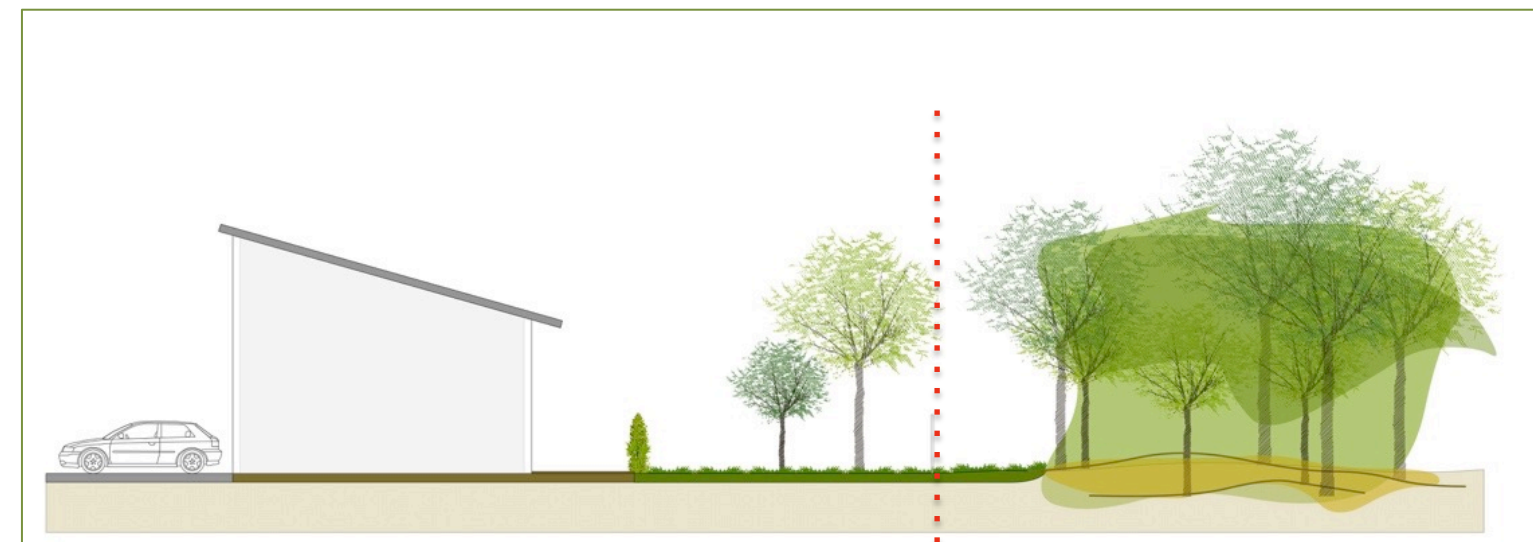
Perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels.

Ouverture sur le grand paysage depuis l'espace public.

Pas de construction au bout d'une desserte. Effet : perméabilité de la vue vers les cœurs d'îlots ou vers les espaces naturels.



clôture transparente



clôture transparente



SECTEUR RUE LUDOVIC MASSÉ

Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 0,3 hectare environ, le secteur est classé en zone à urbaniser (AU) au PLU en continuité d'urbanisation des lotissements existants.

Ce secteur constitue une fin d'urbanisation en continuité d'un quartier d'habitat pavillonnaire, secteur de la « Rue Ludovic Massé ». Il est destiné à recevoir de nouvelles habitations.

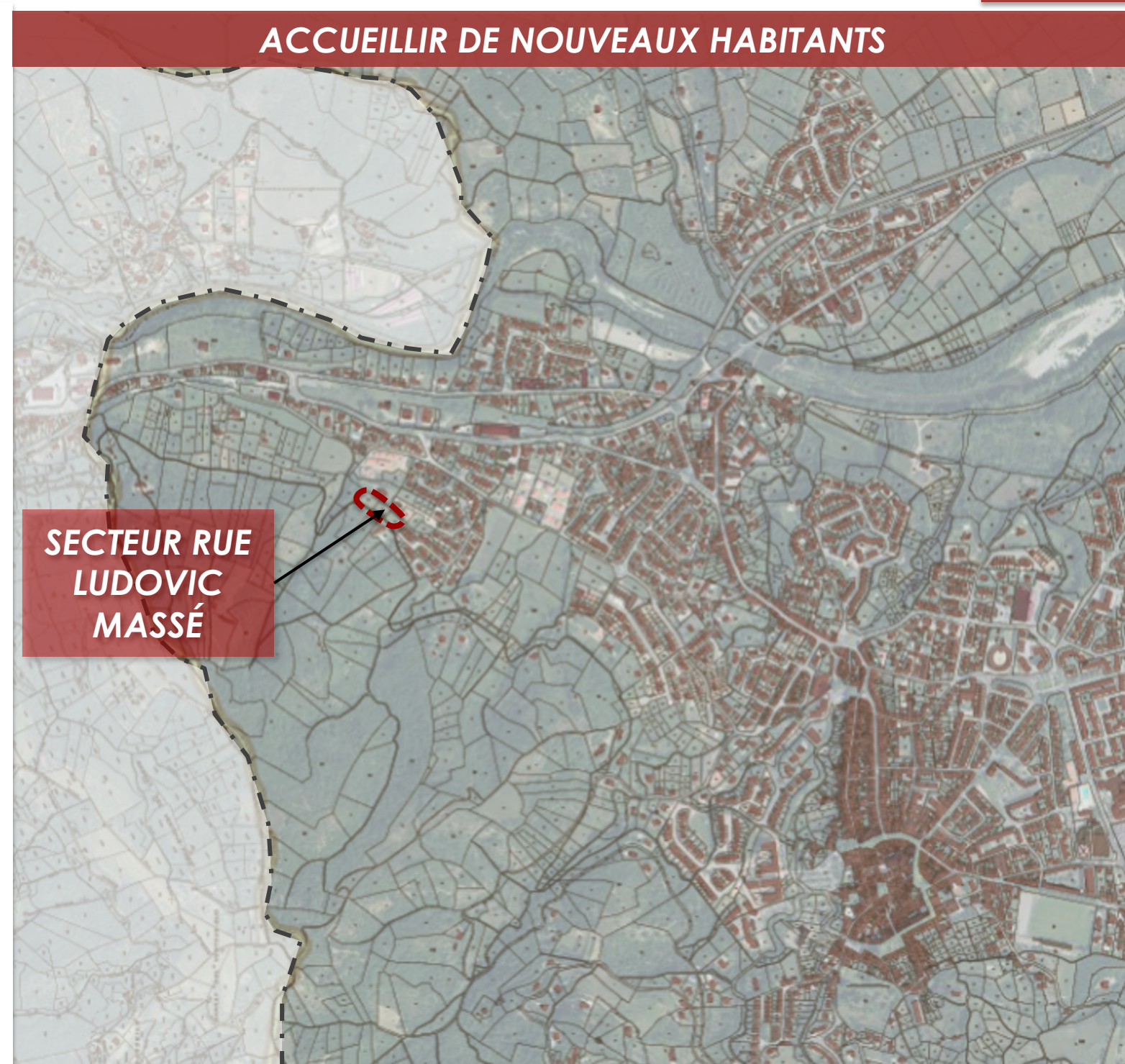
Il est accessible uniquement par la rue Ludovic Massé située à l'Est.

Actuellement constitué de friches, le secteur est bordé au Sud par le Canal qui surplombe le secteur.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « Rue Ludovic Massé » vise à :

- assurer le développement de la commune,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS



Accès depuis la rue Ludovic Massé



Vue du secteur et du canal en contre-haut



Vue aérienne du secteur

Parti d'aménagement

Habitat

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant de créer une continuité depuis la rue Ludovic Massé.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement de la voirie et notamment sur la palette de retournement. Un accompagnement paysager devra être proposé.

L'aménagement devra préserver les abords du canal et notamment le talus qui surplombe la zone, mais également le talus au Nord. Le secteur surplombe des constructions, un espace de recul des constructions principales devra être observé afin d'assurer la stabilité du talus. un traitement paysager obligatoire devra également être réalisé en lien avec le lotissement existant. Le recul d'un minimum de 5,00 mètres des constructions principales devra être fixé après étude précise du terrain.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols. Le projet devra prévoir des respirations vertes. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain. A défaut les eaux devront être conservées sur la parcelle.

Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...),

Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

Le long du canal et en limite Ouest, un traitement paysager devra être proposé privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

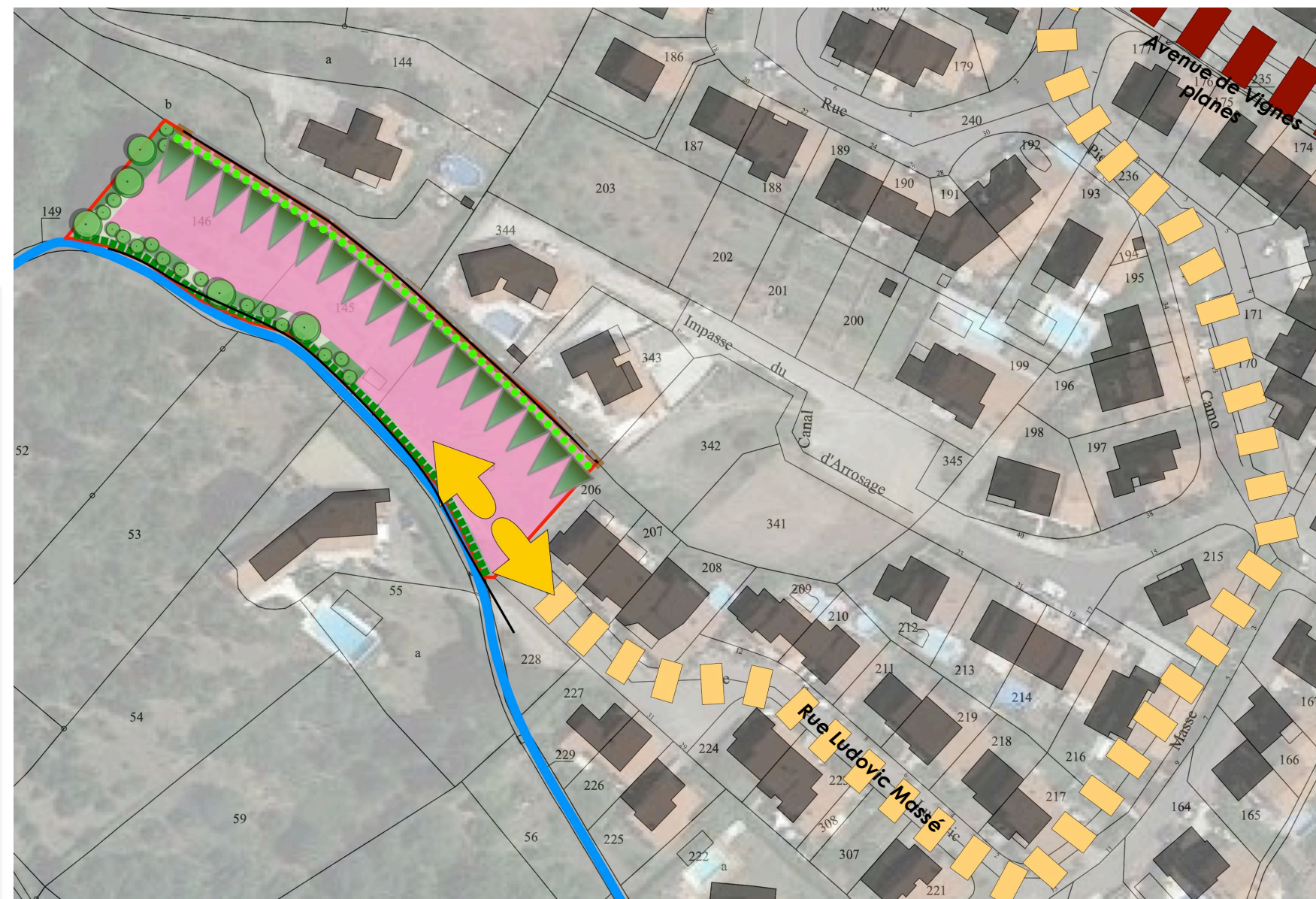
Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Ce secteur doit permettre la réalisation de logements individuels. La densité minimale sur ce secteur est fixée à 20 logements par hectare.

Légende

- Périmètre de l'OAP
 - ▬▬▬ Axe principal de desserte
 - ▬▬▬ Axe secondaire de desserte
 - Canal
-
- Secteur d'habitat individuel
 - ↔ Accès au secteur
 - ▨ Traitement des franges urbaines
 - Préservation des abords du canal
 - Talus en surplomb des constructions existantes (stabilité à assurer)
 - Végétalisation en limite de lots en lien avec l'existant
 - ▨ Recul obligatoire des constructions principales



SECTEUR DE LA CRECHE

Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 0,4 hectare environ, le secteur est classé en zone à urbaniser (AU) au PLU en continuité d'urbanisation des lotissements existants.

Ce secteur constitue une fin d'urbanisation en continuité du quartier d'habitat de Vignes Planes, secteur dit « de la crèche ». Il est destiné à recevoir de nouvelles habitations.

Il est accessible uniquement par l'avenue Marie Curie située au Nord.

Actuellement constitué de friches, le secteur est bordé par des jardins potagers au Sud, de l'habitat au Nord, et la crèche à proximité au Sud Est.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La crèche » visent à :

- assurer le développement de la commune,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS



Parti d'aménagement

Habitat

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble par la création d'une continuité viaire depuis l'Avenue Marie Curie.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement de la voirie et notamment sur la palette de retournement, si elle s'avère nécessaire. Un accompagnement paysager devra être proposé.

Le secteur bénéficie d'un cadre paysager remarquable avec des vues dégagées, les futures constructions devront s'implanter sur la partie Nord du secteur, permettant de dégager une zone traitée paysagèrement sur la partie Sud. Un espace de recul sur la partie Sud est à préserver dans lequel il sera interdit toutes constructions (y compris les annexes). Des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité devront être proposées.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols. Le projet devra prévoir des respirations vertes.

Dans une volonté d'intégration des constructions dans le paysage, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres. Les constructions devront s'intégrer à la pente.

Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...),

Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

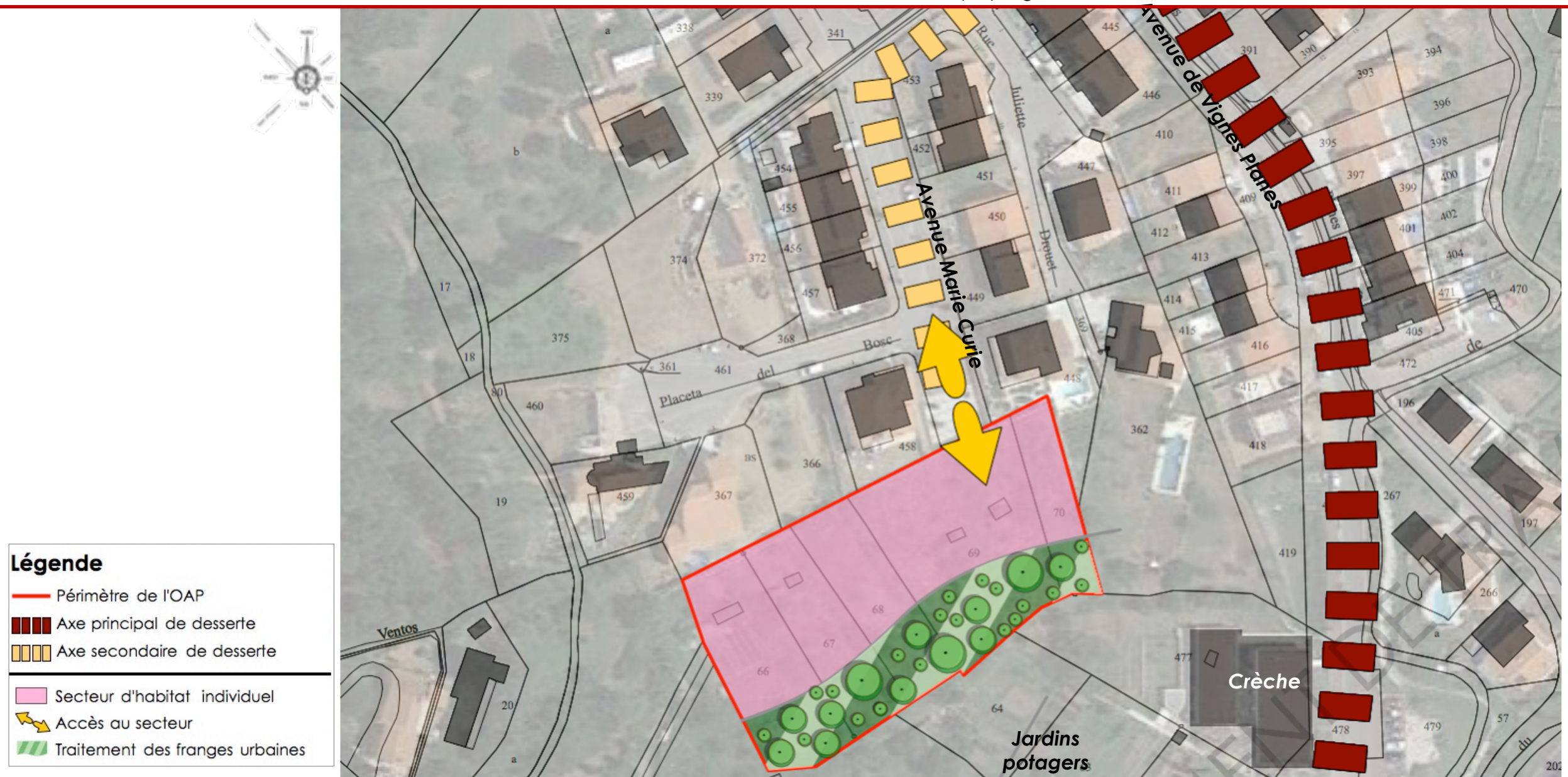
Traiter la clôture au Sud de l'opération par la réalisation d'un mur en pierres ou en parement similaire afin d'assurer son intégration dans le paysage environnant.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Ce secteur doit permettre la réalisation de logements individuels de faible hauteur. La densité sur ce secteur est de 15 log/ha minimum. La priorité sur ce secteur est l'intégration des constructions dans le paysage.



REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE

- *Secteur de la Gare*

SECTEUR DE LA GARE

Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 4,7 hectares environ, le secteur est classé en zone urbaine (UC) au PLU, il s'agit d'un projet de requalification du site de l'ancienne gare. La reconquête de ce secteur doit permettre de densifier le tissu urbain existant.

Il s'agit d'un secteur destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme de logements collectifs.

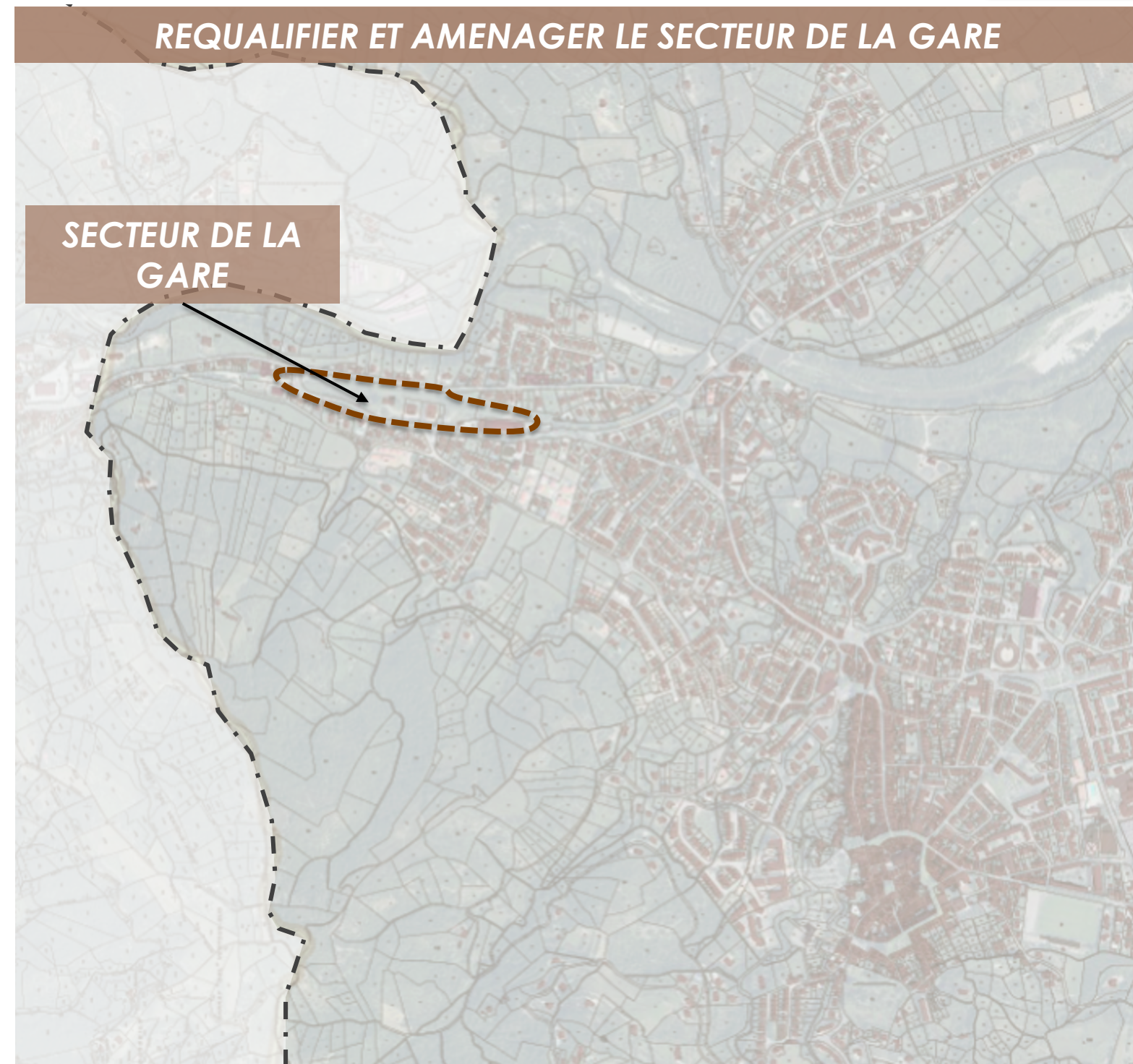
L'ilot de la gare est entouré par l'Avenue du Vallespir au Nord, et l'Avenue de la Gare au Sud. L'aménagement doit également permettre de créer une continuité de la voie verte.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La Gare » visent à :

- Permettre le renouvellement urbain,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE



L'ancienne Gare



Vue du secteur depuis l'Avenue de la Gare



Vue du secteur depuis l'Avenue du Vallespir



Vue aérienne du secteur

SECTEUR DE LA GARE

Parti d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie destinée à de l'habitat.

En terme de déplacements, l'aménagement devra permettre une amélioration de la circulation dans ce secteur de la ville par une sécurisation des avenues (mise en sens unique par exemple), une diminution des vitesses et des propositions pour permettre des accès sécurisés aux piétons à cet ilot sont à prévoir.

Une liaison favorisant les échanges inter-quartiers entre l'Avenue du Vallespir et l'Avenue de la Gare (barreau central) devra être étudiée dans le projet, ainsi qu'une voie à créer à l'Est.

L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare, afin de permettre la continuité cyclable tout au long du secteur.

Il s'agira aussi de préserver le bâtiment de la gare, réfléchir à son devenir et aménager un parvis devant celui-ci permettant de le mettre en valeur et de créer un point de centralité à ce quartier.

Ce secteur constitue une entrée de ville de Céret, un aménagement urbain devra être proposé au croisement des deux avenues à l'Ouest avec une mise en valeur de l'entrée. Le carrefour de l'avenue de Vignes Planes devra être sécurisé.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Les places de stationnement visiteurs sur espace public devront être traités en revêtement perméable.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Une harmonie architecturale devra être recherchée pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...). Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

L'aménagement du secteur et notamment le traitement des avenues devra permettre une amélioration de la gestion de l'hydraulique et du réseau pluvial à l'échelle du secteur global.

Le système de rétention devra être intégré paysagèrement. Il fera partie intégrante du projet d'aménagement et pourra proposer des fonctions complémentaires. Les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux devront être plantés en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Les platanes, le long des avenues, devront être dans la mesure du possible préservés et être intégrés au projet.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Ce projet de requalification doit permettre de créer une zone mixte de logements collectifs, ainsi que des logements sociaux ou autres.

La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum et 3000 m² de SDP/ha minimum avec la création d'au moins 20% de LLS et participer à l'objectif de 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale.

Légende

- Périmètre de l'OAP
- ▬ Axes principaux de desserte
- Secteur d'habitat
- Ancienne gare
- Possibilités de continuités viaires
- Accès potentiels
- Continuités piétonnes
- Sécurisation de la continuité de la voie verte
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville
- Aménager et sécuriser les carrefours
- Aménager le parvis de la gare
- Traitement paysager le long des axes principaux de desserte
- Traitement paysager du bassin de rétention et de ses abords



CRÉER UN EHPAD SUR LE SECTEUR DE NOGAREDE

Secteur de Nogarède

SECTEUR DE NOGAREDE

Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 1,2 hectare classé en zone à urbaniser (AU) au PLU sur le secteur de Nogarède.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir un EHPAD dans le secteur ouvert à l'urbanisation. Le reste de la zone demeure bloquée à l'urbanisation.

Le secteur se situe en partie éloignée au Sud du périmètre d'étude du PAEN défini sur le secteur de Nogarède.

Le secteur est accessible par la Rue des Alzines et le carrefour d'entrée de ville sur la RD618, via la Rue du Bosquet.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de « Nogarède » vise à :

- assurer le développement de la commune,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,



17

DEVELOPPER ET STRUCTURER LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES TECH ULRICH

SECTEUR TECH ULRICH (PARTIE EST)

Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 7,4 hectares classés en zones à urbaniser (AU) au PLU, en continuité d'urbanisation de la ZAE Tech Ulrich.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir des constructions à destination d'activités économiques.

Le secteur est desservi depuis le rond-point au croisement des rues du Néoulous, des Cortalets et la Rue du Tres Vent.

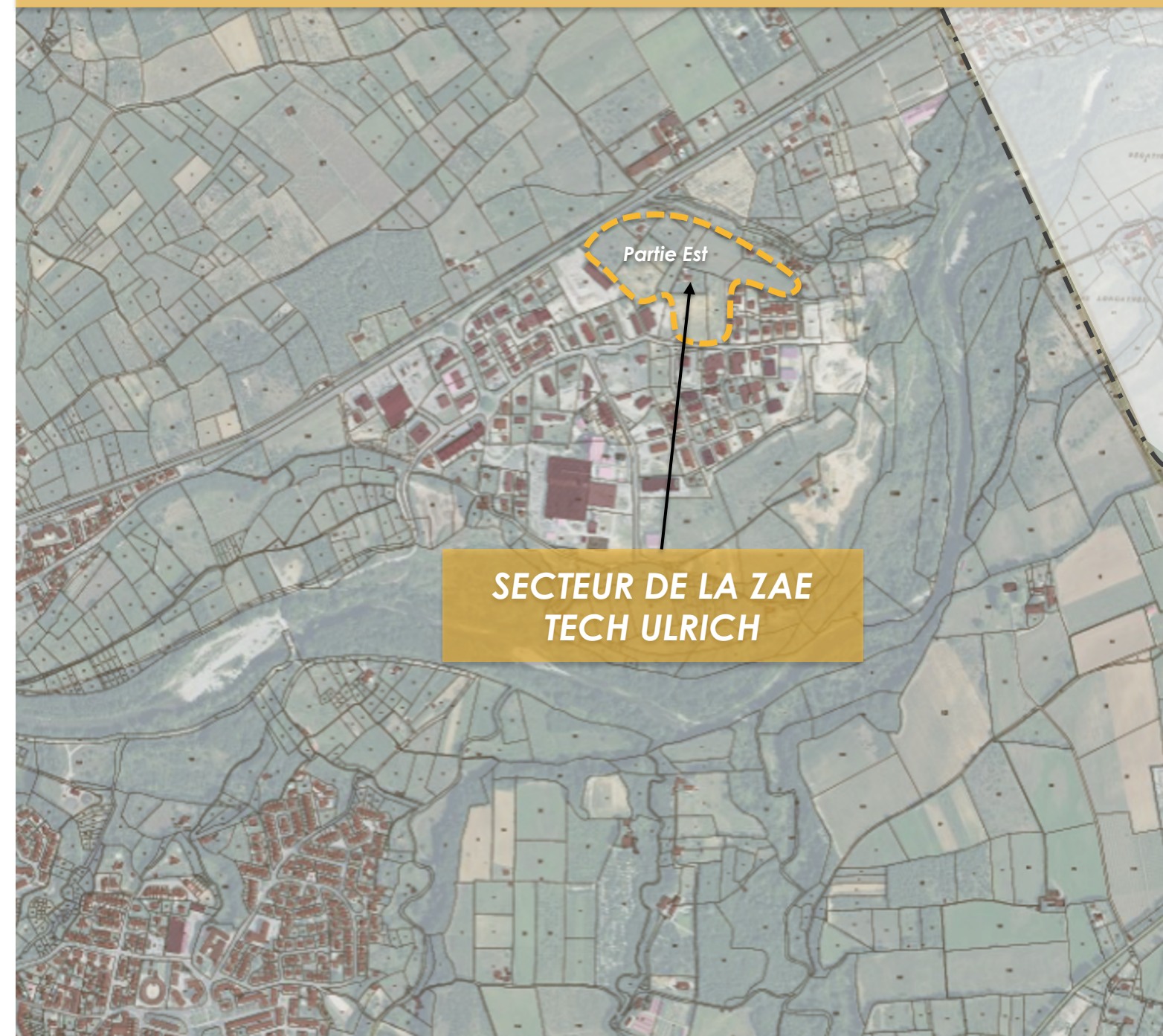
Trois constructions à usage d'habitation sont présentes sur ce secteur.

Ce secteur constitue la première image de la ville de Céret.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « Tech Ulrich – Partie Est » visent à :

- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

DEVELOPPER ET STRUCTURER LA ZAE TECH ULRICH



Accès principal via le rond point sur la Rue du Néoulous



Voie en attente Rue du Tres Vent



Vue du secteur depuis le Chemin du Mas Paillot



Vue du secteur depuis la RD 115

SECTEUR TECH ULRICH (PARTIE EST)

Parti d'aménagement

Activités économiques

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant de proposer un projet de desserte cohérent.

La liaison principale du secteur d'extension se situera depuis le rond-point de la rue des Cortalets. Cette rue constituera à terme la connexion au projet départemental de franchissement du Tech.

Un bouclage par la Rue du Tres Vent est à réaliser par la voie laissée en attente.

Tout accès depuis, ou vers le Chemin du Mas Paillot est interdit, tout comme depuis la RD115.

Une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur devra être proposée, un travail de l'effet « vitrine » depuis la RD 115 est à apporter. Ce secteur constituera la première image de la ville depuis la RD 115, les façades devront être traitées qualitativement, un travail sur l'impact des enseignes devra également être réalisé à l'échelle du secteur.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies interne et ne pas être visibles côté RD115.

La limite d'extension est matérialisée par la frange urbaine Nord et Est qui devra être travaillée et qualifiée, en compatibilité avec les préconisations du SCOT Littoral Sud concernant les Secteurs de Projets

Une attention particulière devra être portée sur les limites entre les futures activités et les constructions existantes sur le secteur.

Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

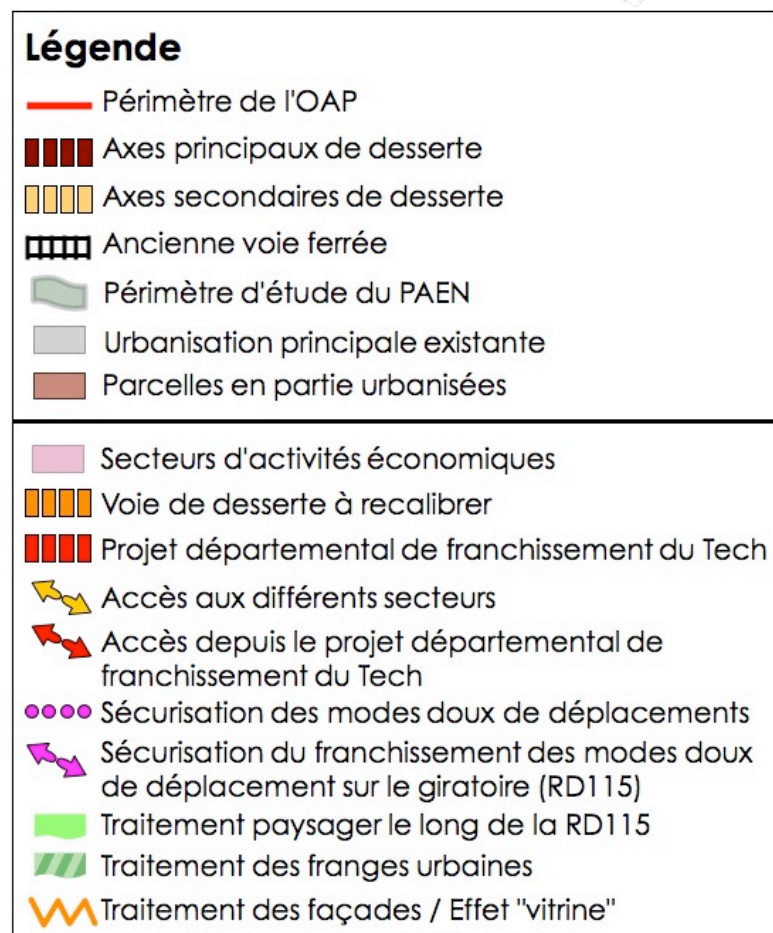
Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Le traitement des eaux de ruissellement devra permettre d'éviter tout impact indirect sur la qualité des eaux et des milieux des zones humides.

Les stationnements perméables devront être privilégiés.

La fin d'urbanisation au Nord et à l'Est devra être traitée paysagèrement, en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.



SECTEUR TECH ULRICH (PARTIE OUEST)

Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 1,1 hectares classés en zones à urbaniser (AU) au PLU, en continuité de la ZAE Tech Ulrich.

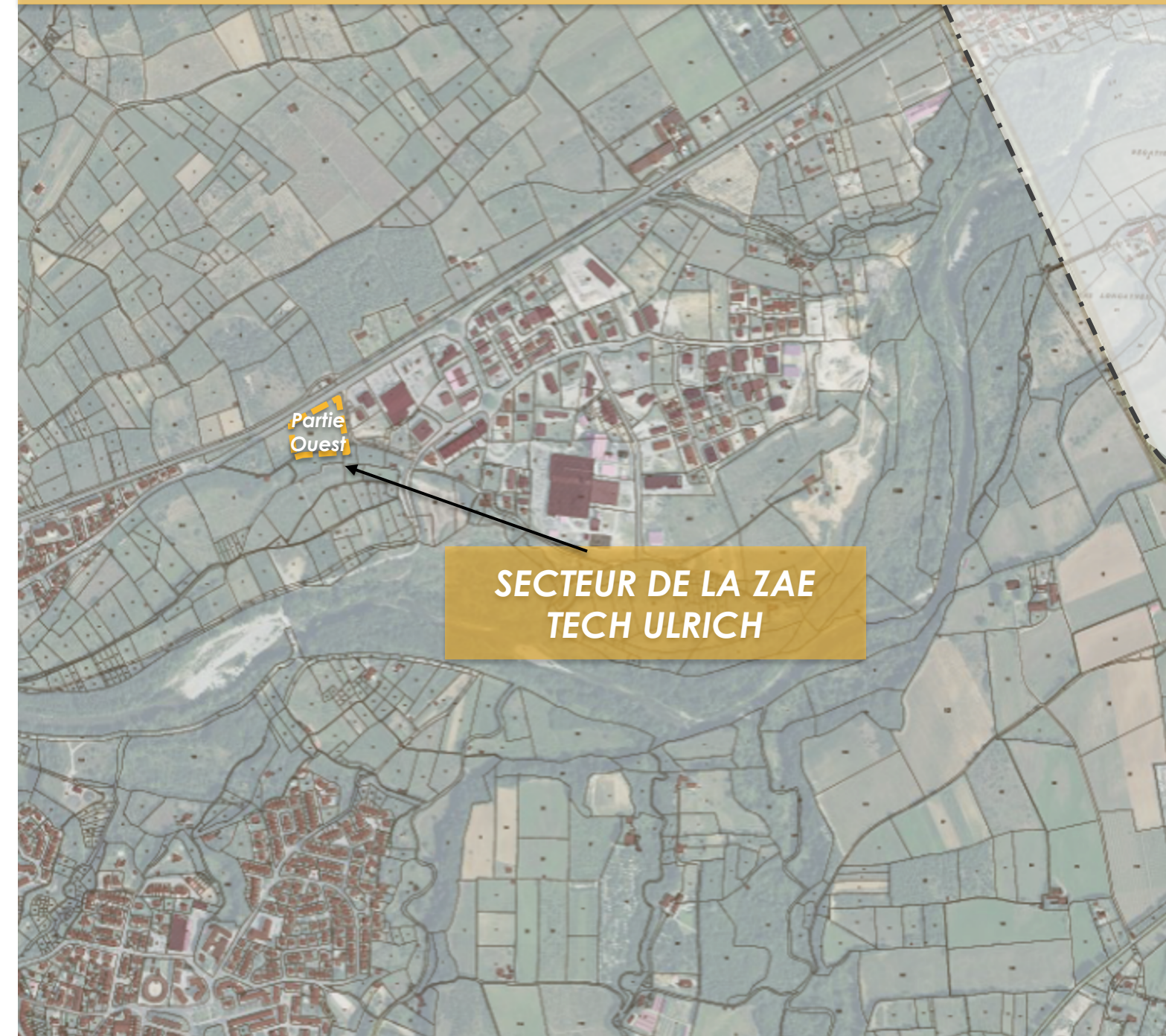
Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir des constructions à destination d'activités économiques.

Le secteur est desservi par le Chemin de Batère et constitue une impasse.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « Tech Ulrich – Partie Ouest » visent à :

- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

DEVELOPPER ET STRUCTURER LA ZAE TECH ULRICH



Accès via le Chemin de Batère



Vue du secteur depuis la RD 115



Boisements présents en frange Sud du secteur



Vue aérienne du secteur

SECTEUR TECH ULRICH (PARTIE OUEST)

Parti d'aménagement

Activités économiques

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur est desservi uniquement depuis le Chemin de Batère, aucun accès depuis la RD 115 ne sera autorisé.

Le secteur est très visible depuis la RD115, les façades devront être traitées qualitativement, un travail sur l'impact des enseignes devra être réalisé à l'échelle du secteur.

Traiter de façon paysagère les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

La fin d'urbanisation au Sud-Ouest devra être traitée paysagèrement, en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies internes et ne pas être visibles côté RD115.

Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Le traitement des eaux de ruissellement devra permettre d'éviter tout impact indirect sur la qualité des eaux et des milieux des zones humides.

Les stationnements perméables devront être privilégiés.

La limite d'extension est matérialisée par la frange urbaine Sud et Ouest qui devra être travaillée et qualifiée, en compatibilité avec les préconisations du SCOT Littoral Sud concernant les Secteurs de Projets Stratégiques.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.



Légende

Périmètre de l'OAP

Axes principaux de desserte

Axes secondaires de desserte

Ancienne voie ferrée

Périmètre d'étude du PAEN

Urbanisation principale existante

Secteurs d'activités économiques

Accès au secteur

Sécurisation des modes doux de déplacements

Sécurisation du franchissement des modes doux de déplacement sur le giratoire (RD115)

Traitement paysager le long de la RD115

Traitement des franges urbaines

Traitement des façades / Effet "vitrine"



ILLUSTRATIONS CONCERNANT LE TRAITEMENT DES FINS D'URBANISATION

En limite d'espaces cultivés

Marquer la limite d'urbanisation en conservant les vues vers le grand paysage.

Réalisation possible d'un cheminement en limite permettant aussi de marquer la fin d'urbanisation, traiter paysagèrement les clôtures et mettre en valeur l'importance de la qualité des espaces naturels et agricoles.

En limite de boisement

Intégrer les constructions en confortant les boisements pour fondre l'interface entre espace urbain et espace naturel. Des boisements en fond de parcelle permettent de renforcer cette interface.

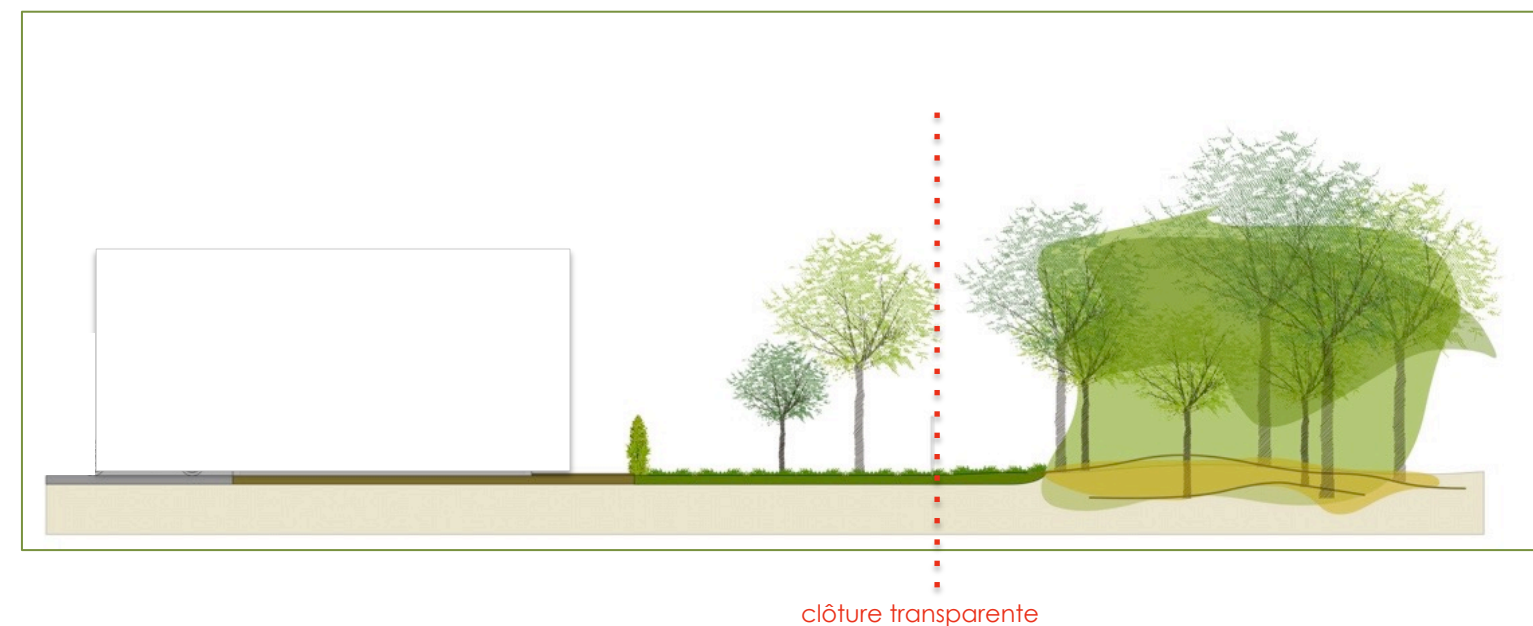
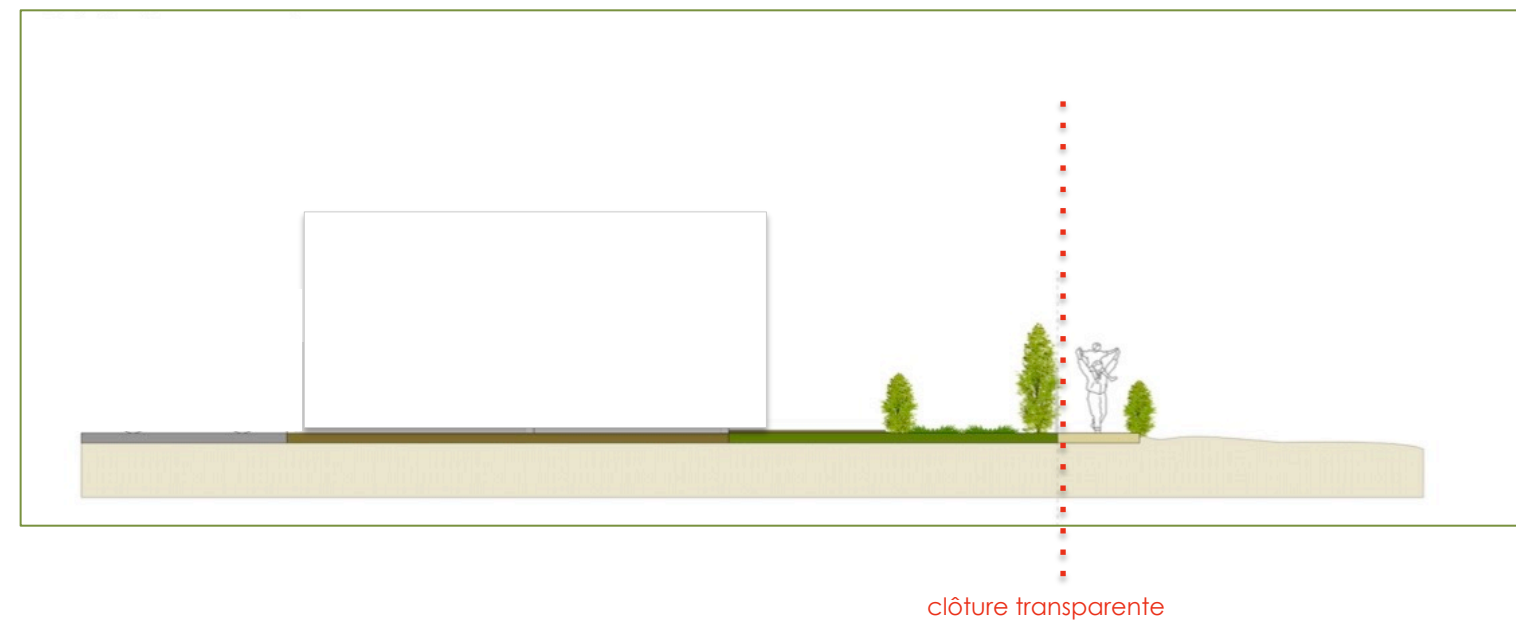
Préconisation : clôture transparente, pas de murs, végétalisation en accompagnement des clôtures.

En limite d'urbanisation

Perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels.

Ouverture sur le grand paysage depuis l'espace public.

Pas de construction au bout d'une desserte. Effet : perméabilité de la vue vers les cœurs d'îlots ou vers les espaces naturels.



DEVELOPPER LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX

Echelle de la ville

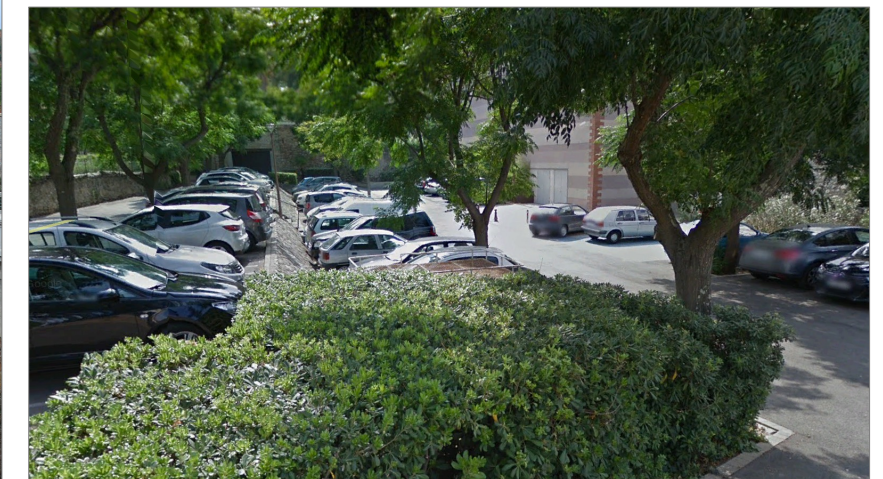
DEVELOPPER LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « mobilité et déplacements doux » visent à :

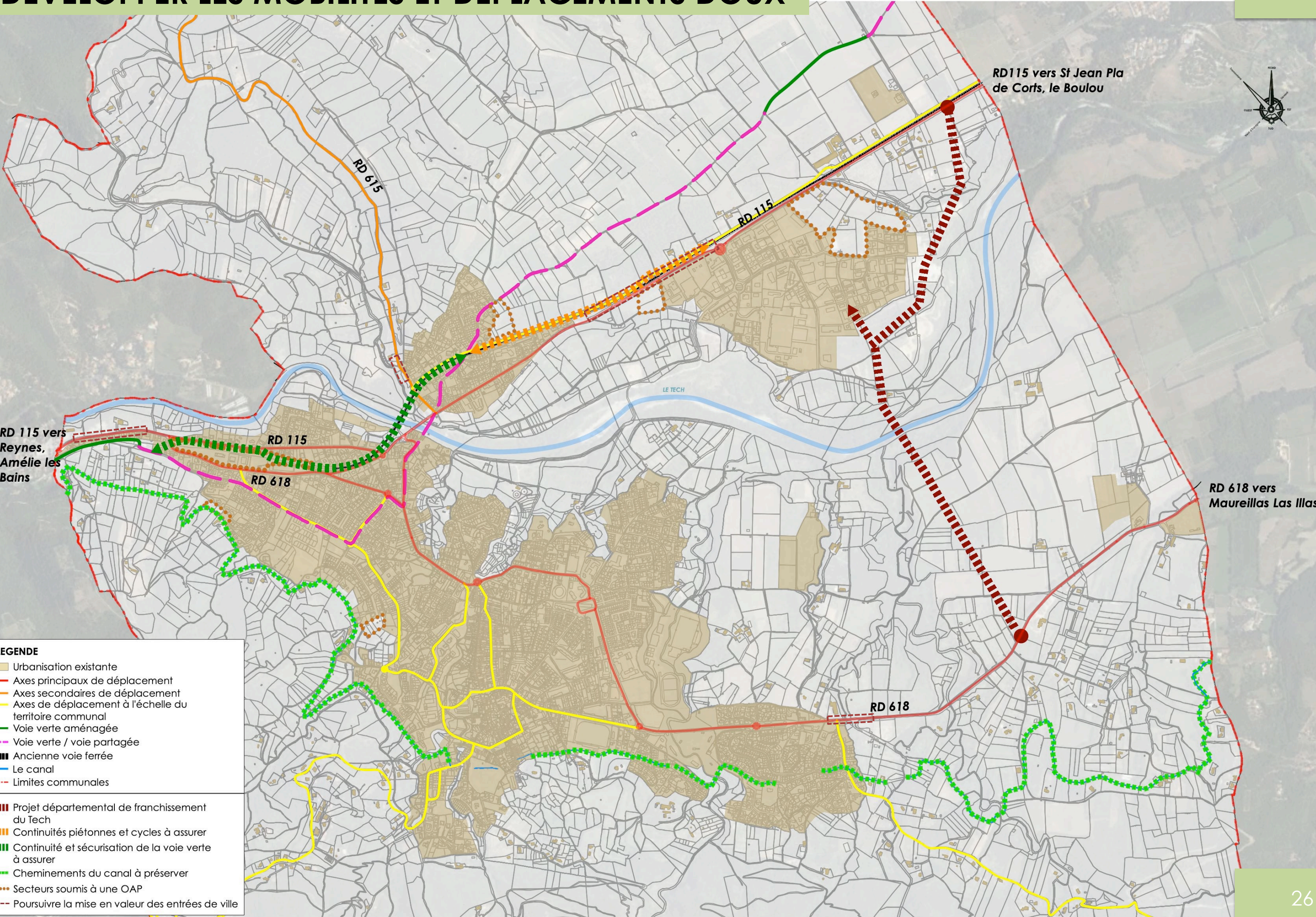
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.

Les objectifs

- Aménager un nouvel accès à la ZAE Tech Ulrich depuis la nouvelle voie départementale de franchissement du Tech.
- Assurer les connections viaires, piétons et cycles sur le secteur du Palau par le traitement du chemin de Sainte Marguerite.
- Assurer une nouvelle offre en termes de déplacements et de stationnements
- Créer de nouveaux parcs de stationnement en coeur de ville.
- Favoriser l'accessibilité pour tous : piétons, PMR, Vélos...
- Favoriser le partage des voiries entre tous les modes de déplacements dans le cadre des opérations d'aménagements.
- Dans les secteurs urbanisés existants et futurs, favoriser la mise en place de voies cyclables, de zones 30, de zones de rencontre ainsi que d'aires piétonnes.
- Continuer à assurer la visibilité des itinéraires existants à travers une signalétique adaptée.
- Renforcer les connexions douces avec la voie verte existante.
- Sécuriser et renforcer la voie verte via le quartier intergénérationnel de la gare.
- Assurer la préservation des continuités des circulations agricoles dans le cadre de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future, ainsi qu'aux zones de production ou aux systèmes agro-pastoraux.
- Poursuivre la mise en valeur des entrées de ville.
- Maintenir les cheminements le long du canal et préserver ses abords.



DEVELOPPER LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX



CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Echelle de la ville

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « trame verte et bleue » visent à :

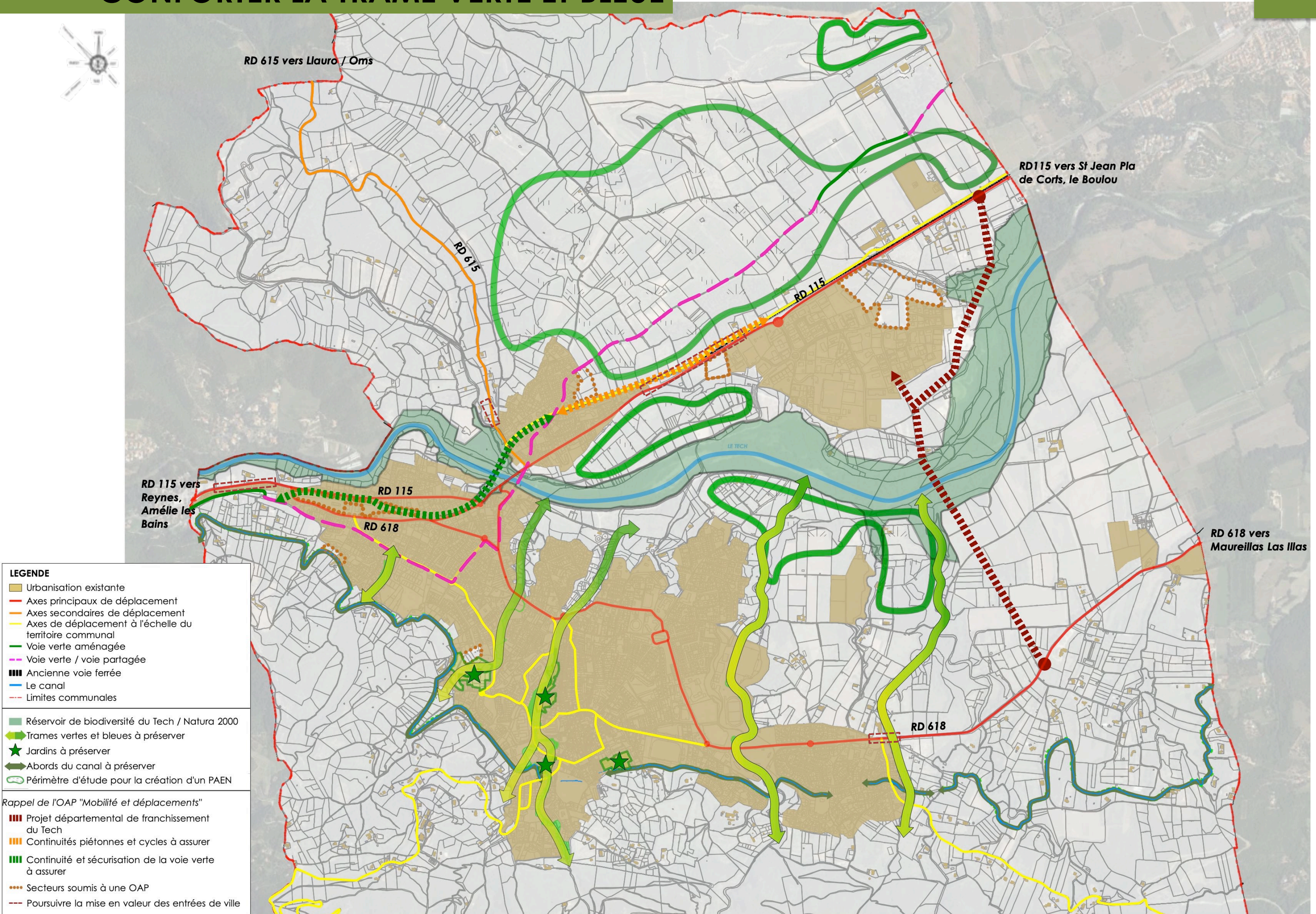
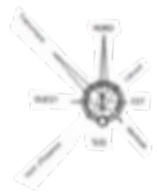
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.

Les objectifs

- Préserver le réservoir de biodiversité constitué par le site Natura 2000 du Tech ainsi que les surfaces forestières.
- Valoriser et/ou préserver la trame verte et bleue urbaine, en particulier les corridors urbains.
- Préserver et assurer le maintien des jardins potagers.
- Préserver les abords du canal, en interdisant toute construction nouvelle et implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre de celui-ci, sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci.
- Assurer un équilibre entre développement urbain et protection des secteurs agricoles, par la mise en place d'un PAEN (Périmètre Agricole Et Naturel) en rive gauche du Tech (secteurs « Mas Parrot », « Le Palau »), ainsi qu'en rive droite (secteurs « Prats d'en Ribe », « Nogarède »).



CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE



RD 615 vers Llauro / Oms

RD115 vers St Jean Pla
de Corts, le Boulou

RD 115 vers
Reynes,
Amélie les
Bains

RD 618 vers
Maureillas Las Illas

LEGENDE

- Urbanisation existante
- Axes principaux de déplacement
- Axes secondaires de déplacement
- Axes de déplacement à l'échelle du territoire communal
- Voie verte aménagée
- Voie verte / voie partagée
- Ancienne voie ferrée
- Le canal
- Limites communales

- Réserve de biodiversité du Tech / Natura 2000
- Trames vertes et bleues à préserver
- Jardins à préserver
- Abords du canal à préserver
- Périmètre d'étude pour la création d'un PAEN

Rappel de l'OAP "Mobilité et déplacements"

- Projet départemental de franchissement du Tech
- Continuités piétonnes et cycles à assurer
- Continuité et sécurisation de la voie verte à assurer
- Secteurs soumis à une OAP
- Poursuivre la mise en valeur des entrées de ville